

DECRETO-LEGGE "CASA". COSA CONTIENE IL NUOVO TESTO APPROVATO DAL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Posted on 24 Maggio 2024



Categories: [News](#), [Categorie e mestieri](#), [Edilizia](#), [Impianti](#), [Legno e Arredo](#), [Meccanica](#), [Norme e provvedimenti](#)



Il Consiglio dei Ministri ha approvato nei giorni scorsi un **decreto-legge** che introduce **disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica**.

Le misure previste dal decreto-legge sono essenzialmente finalizzate a rimuovere quegli ostacoli, ricorrenti nella prassi, che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali.

Si tratta infatti di trovare adeguata regolamentazione a tutte quelle situazioni minori che impediscono il pieno godimento dei beni immobili, determinate da incertezza del quadro normativo di settore o che rendono difficile la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile, inibendo, conseguentemente, la valorizzazione economica del bene e anche la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico.

In sintesi, il perimetro delle c.d. lievi difformità oggetto dell'intervento normativo è riassumibile nelle seguenti:

- difformità c.d. "formali", derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile;
- difformità edilizie interne (c.d. "tolleranze"), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare;
- difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi, a causa della disciplina della c.d. "doppia conformità" che, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento sia al momento della richiesta del titolo, non consentono di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi qualificati come parziali difformità, risalenti nel tempo, pur se conformi agli *standard* urbanistici.

Dette situazioni di lieve difformità sono nettamente distinte dalle ipotesi di abuso più gravi derivanti da interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o di SCIA straordinaria.

Il particolare il Decreto Legge prevede modifiche al decreto del Testo unico edilizia (articolo 1,

comma 1), con riguardo alle seguenti tematiche:

- edilizia libera (comma 1, lettera *a*)) con l'ampliamento delle categorie di interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione, in quanto considerati non eccessivamente impattanti, in particolare con l'introduzione di una specifica lettera riferibile alle opere di protezione dal sole specificando che siano addossate o annesse agli immobili (l'installazione di tende, tende a pergola, pergotenda che prima erano comunque riferibili alla lettera *d*));
- stato legittimo degli immobili (comma 1, lettera *b*));
- mutamento della destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari (comma 1, lettera *c*));
- sorte delle opere acquisite dal Comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, (comma 1, lettera *d*));
- tolleranze costruttive (comma 1, lettera *e*));
- superamento della c.d. doppia conforme, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 (comma 1, lettere *f*) e *g*));
- la destinazione, da parte dei Comuni, di una quota pari a un terzo delle entrate derivanti dall'applicazione delle sanzioni per abusi edilizi a interventi di rimozione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, ovvero a interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale (articolo 1, comma 2);
- disposizioni relative alle **strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19** prevedendo che queste **possono rimanere installate** in deroga al vincolo temporale

di legge (di cui all'art. 6, co. 1, lett. e-bis) del DPR n. 380/01), in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità (articolo 2).

"Ben vengano gli interventi che contribuiscono a fare chiarezza e a superare incertezze normative e burocratiche mai risolte, semplificando la gestione del patrimonio immobiliare privato e favorendone la manutenzione".

Il Presidente di Confartigianato **Marco Granelli** valuta positivamente il **decreto legge** approvato oggi dal Consiglio dei Ministri che introduce disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

"Il provvedimento – sottolinea Granelli – punta a definire una adeguata regolamentazione delle situazioni di irregolarità formale, causate da una normativa farraginoso, che impediscono il pieno godimento dei beni immobili, bloccandone anche la valorizzazione economica. In questo modo, si potrà ridare slancio al mercato immobiliare, rimuovendo gli ostacoli che, pur non essendo rilevanti per gli interessi pubblici generali e per la sicurezza degli edifici e dei territori, rallentano la compravendita e impediscono la riqualificazione degli immobili".

"Si tratta – spiega Granelli – di intervenire su situazioni che, oltre alle difficoltà di commercializzazione degli immobili, rendono spesso impossibile la riqualificazione, anche energetica, di interi edifici, come abbiamo riscontrato a proposito dei lavori di ristrutturazione sostenuti dagli ecobonus: le situazioni di lieve difformità nelle singole unità immobiliari (erroneamente definiti "piccoli abusi") hanno spesso impedito o rallentato i lavori di riqualificazione energetica e per la messa in sicurezza di interi condomini".

Nei prossimi giorni seguiranno aggiornamenti sul tema.

Per saperne di più è possibile contattare la Coordinatrice di Confartigianato Edilizia, Elena Bucefari (Tel. 0575314272 – elena.bucefari@artigianiarezzo.it)

